

WELKOM



www.stannabrinkstraat35.nl



St Annabrinkstraat 35
Delden

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



**Wij maken
woondromen waar!**

Over de woning



Woonoppervlakte
134 m²



Perceeloppervlakte
426 m²



Bouwjaar
1956



Energie label
B



Inhoud woning
524 m³



Aantal slaapkamers
4

B



Omschrijving

Gelijkvloers wonen met ruimte om je heen

Aan de St. Annabrinkstraat 35 woon je met het comfort van slapen en baden op de begane grond en volop ruimte om je heen. Een vrijstaande woning die zich moeiteloos aanpast aan verschillende levensfasen en woonwensen. Hier geniet je van gelijkvloers gemak, een prettige indeling en een duurzaam karakter, gelegen in een fijne woonwijk dichtbij het centrum van Delden.

Licht, sfeer en comfortabel wonen

De begane grond vormt het hart van de woning. Je komt binnen in de hal met toilet en trapopgang. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, een fijne en lichte leefruimte. Een plek waar je moeiteloos verschillende woonhoeken creëert en de houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Op warme dagen biedt de aanwezige airconditioning juist verkoeling, waardoor het hier het hele jaar door comfortabel wonen is. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de aanbouw, een praktische ruimte met aansluitingen voor wasapparatuur welke tevens ook te gebruiken is als speelruimte voor kinderen of een werkplek.

De woonkeuken staat in directe verbinding met de woonkamer. Koken en samen zijn lopen hier moeiteloos in elkaar over. De keuken is compleet uitgerust met een kookplaat met geïntegreerde afzuigkap, oven, combimagnetron, vaatwasser, koel vriescombinatie en een quooker. Een fijne plek die uitnodigt tot gezellig tafelen of een rustig koffiemoment gedurende de dag.

Via de keuken kom je in een tweede hal. Deze geeft toegang tot de badkamer en een slaapkamer op de begane grond. De ruimte wordt momenteel gebruikt als sportkamer en werkkamer, maar is eenvoudig aan te passen naar eigen wens. Ook hier is airconditioning aanwezig.

Gelijkvloers comfort

De badkamer op de begane grond is verzorgd en comfortabel ingericht. Je beschikt hier over een ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een toilet. Vloerverwarming in zowel de badkamer als de aangrenzende gang zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik. Slapen en baden op de begane grond maakt deze woning levensloopbestendig en prettig voor nu én later.

Lichte en fijne slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk licht en prettig van formaat. Fijne kamers die je eenvoudig inricht als slaap, werk of logeerruimte. Het separate toilet op deze verdieping is een comfortabel extraatje en de vaste kasten zorgen voor praktische bergruimte.

Ruime tuin met overkapping

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met volop ruimte, een fijne plek waar kinderen vrij kunnen spelen. Achter in de tuin bevindt zich een overkapping met een gezellige zithoek, ideaal om beschut buiten te zitten en heerlijk te ontspannen.

De tuin is bereikbaar via een praktische achterom, wat het dagelijks gebruik extra gemakkelijk maakt. Aangrenzend aan de woning staat een aangebouwde houten schuur, perfect voor fietsen, speelgoed en alles wat je graag binnen handbereik hebt, maar niet in huis wilt laten staan.

Duurzaam en energiezuinig

De woning beschikt over energielabel B en is voorzien van 20 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energielasten. In combinatie met isolatie, HR++ beglazing, airconditioning en de houtkachel woon je hier comfortabel en bewust.

Bouwkundig gekeurd

Bouwkundig gekeurd: van deze woning hebben wij alvast een bouwtechnisch rapport laten opstellen. Hierdoor ben jij meteen zo volledig mogelijk geïnformeerd over de staat van deze woning. Handig toch?!

Locatie, locatie, locatie

De St. Annabrinkstraat ligt in een fijne en rustige woonwijk aan de rand van het centrum van Delden. Een plek waar je prettig woont met alles wat je dagelijks nodig hebt binnen handbereik. Winkels, supermarkten, scholen en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand, net als sportvoorzieningen en wandelmogelijkheden.

Delden staat bekend om zijn dorpse karakter, groene omgeving en goede bereikbaarheid. Je woont hier rustig, maar met een vlotte aansluiting richting omliggende plaatsen zoals Hengelo en Enschede. Ook het openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar, wat deze locatie prettig maakt voor zowel werk als vrije tijd.

Omschrijving

Makelaar Nancy aan het woord

"Wat deze woning zo prettig maakt, is de combinatie van gelijkvloers wonen, ruimte en comfort. Of je nu zoekt naar levensloopbestendig wonen, een werkplek aan huis of gewoon een fijne vrijstaande woning in een rustige woonwijk, hier voelt het allemaal vanzelfsprekend."

Feiten en cijfers:

Bouwjaar: 1955

Woonoppervlakte: 134 m²

Overige inpandige ruimte: 12 m²

Externe bergruimte: 18 m²

Inhoud: 524 m³

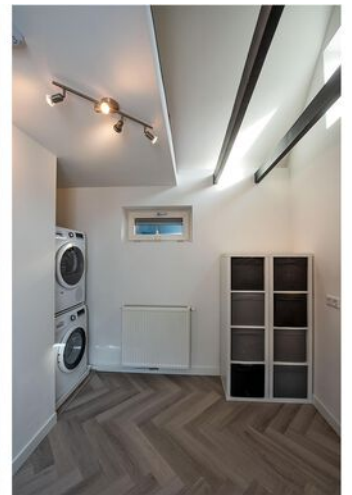
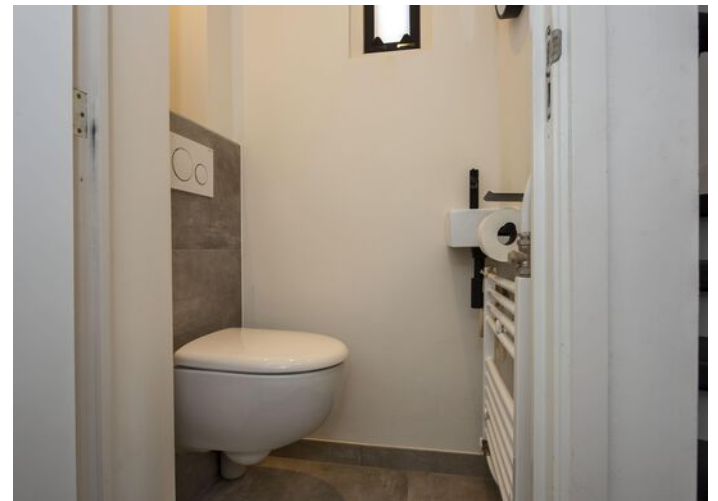
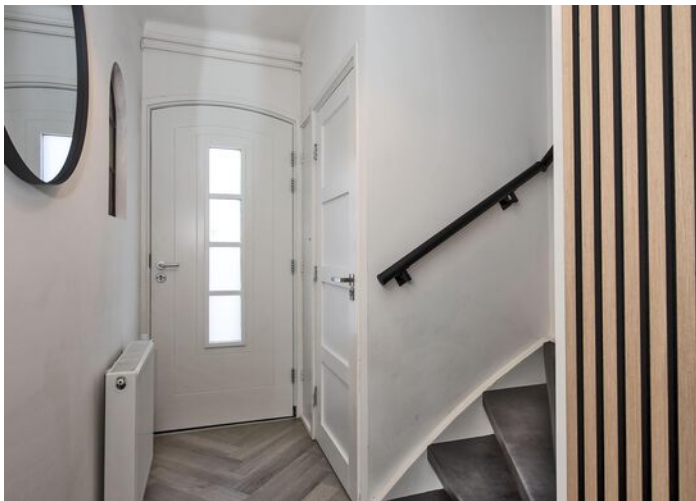
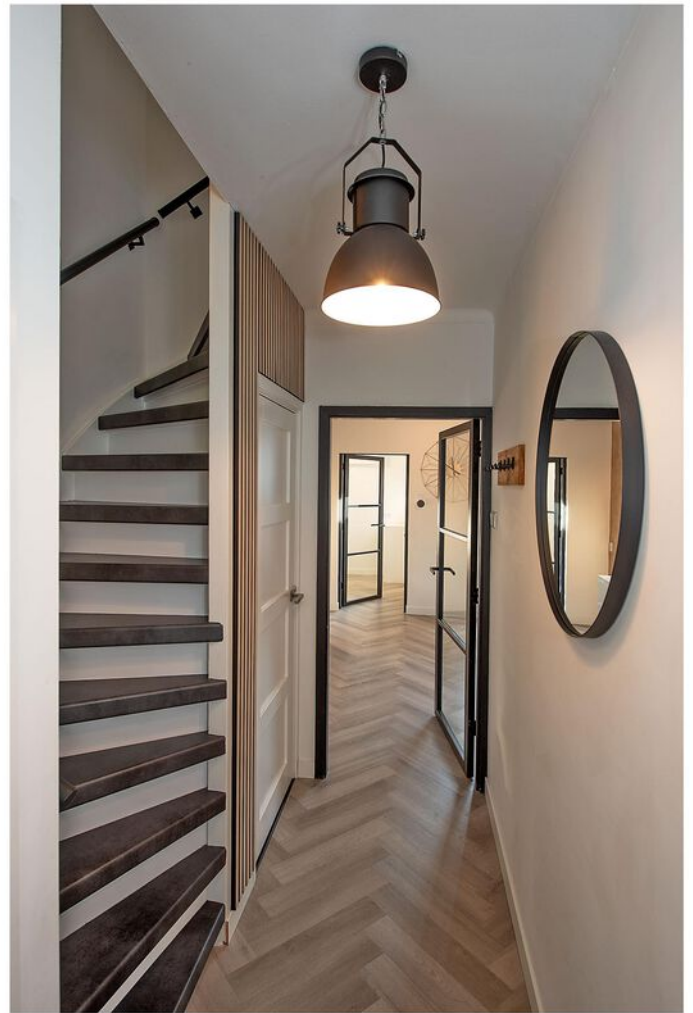
Energie label: B

Zonnepanelen: 20 stuks

Cv installatie: Vaillant 2010 en Nefit 2015

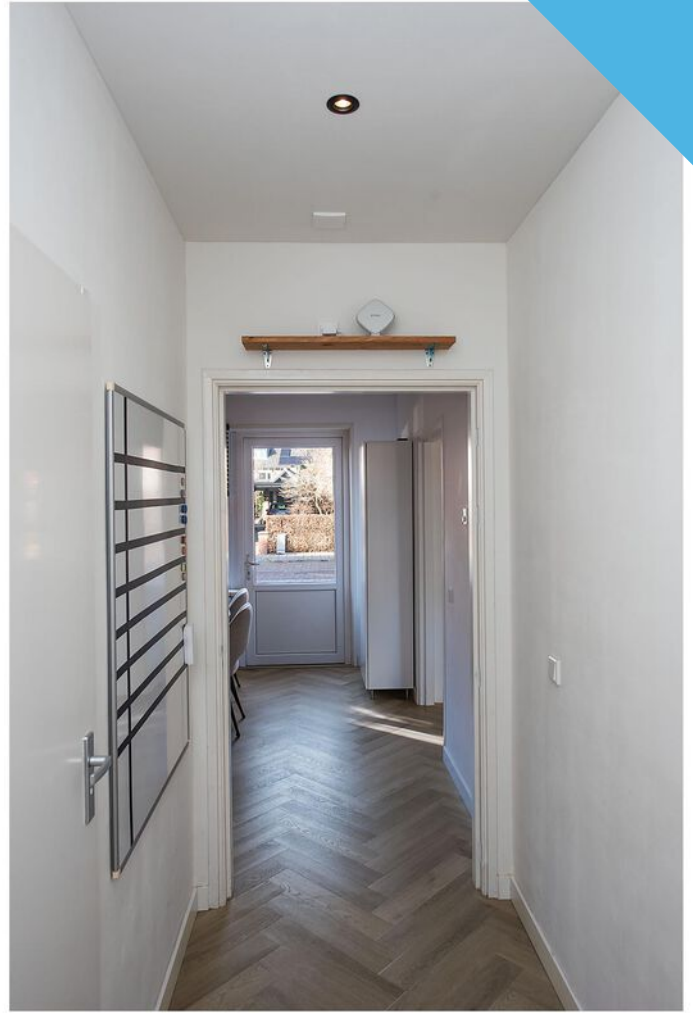
De tekeningen, maten, oppervlakte en inhoud zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. In de koopakte wordt een 10% waarborgsom of bankgarantie opgenomen.

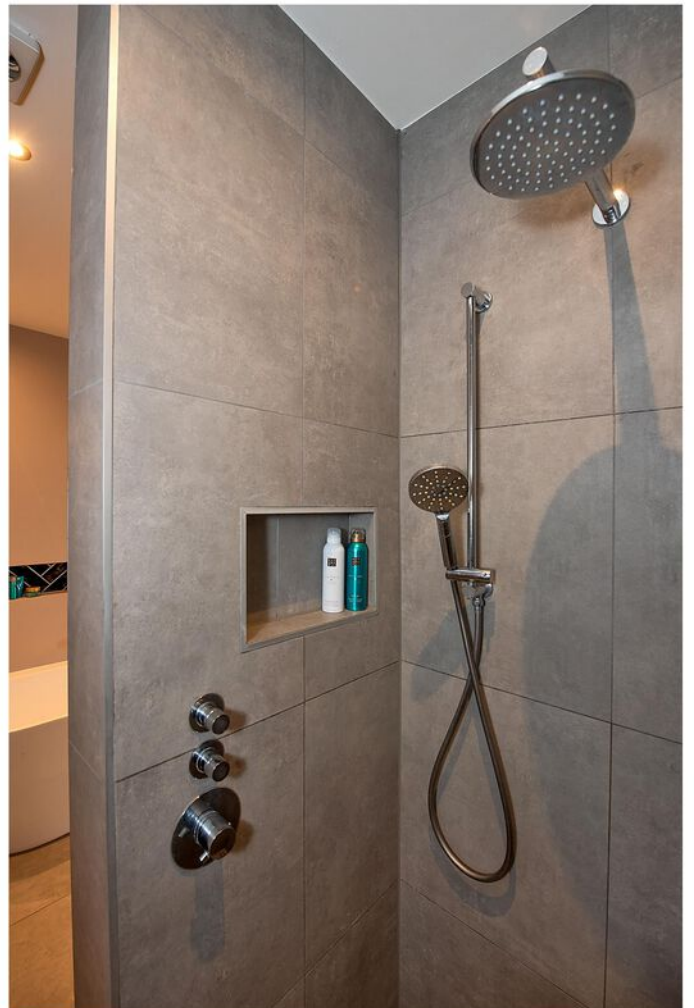


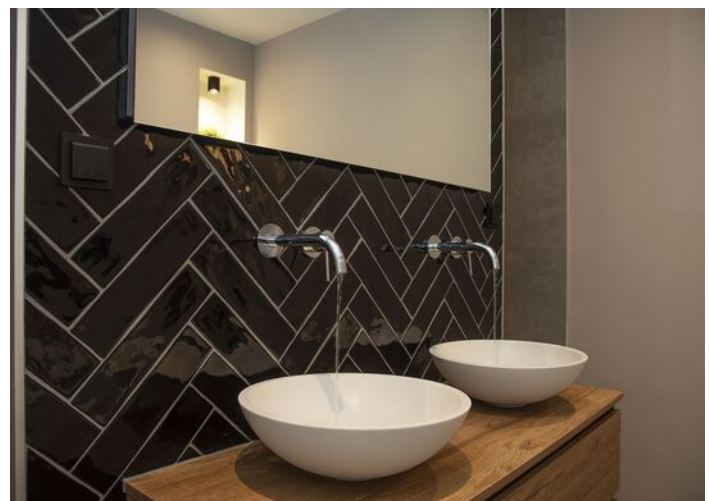
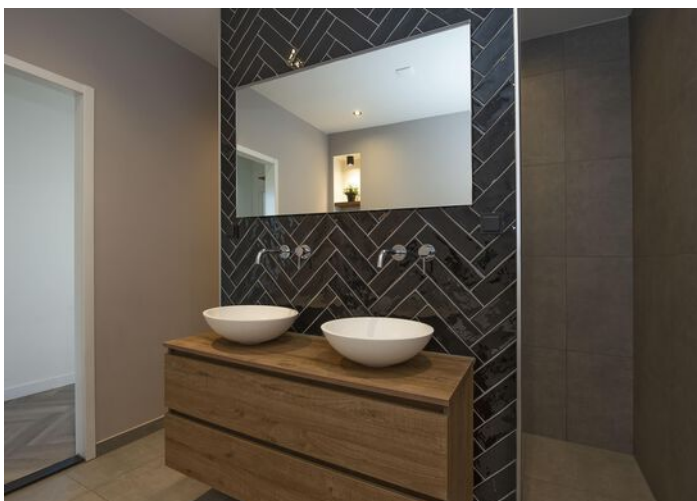




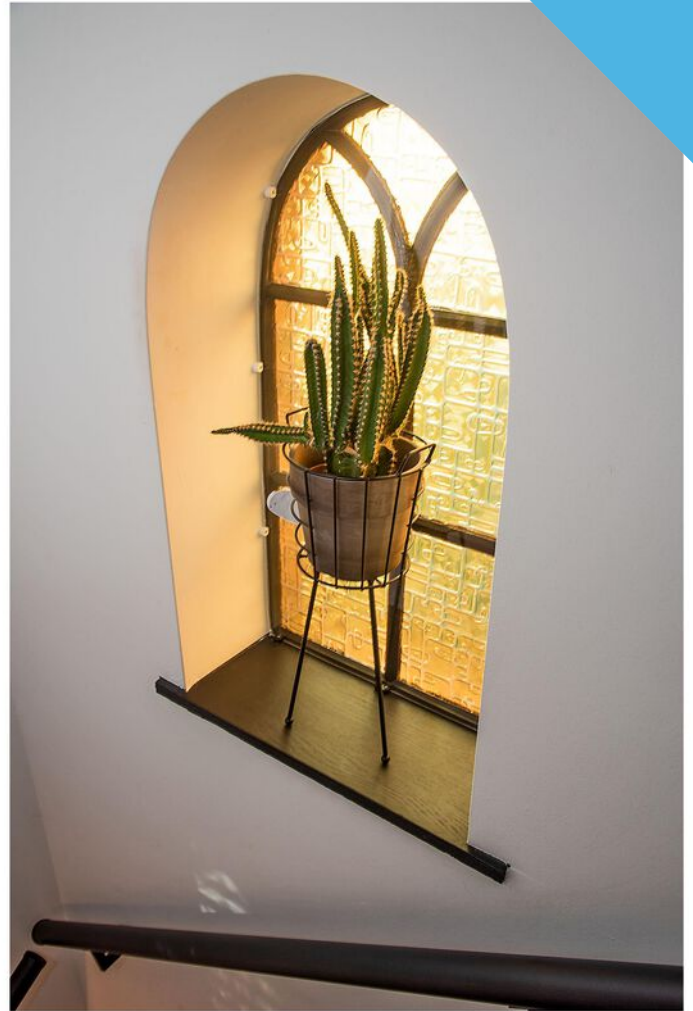
























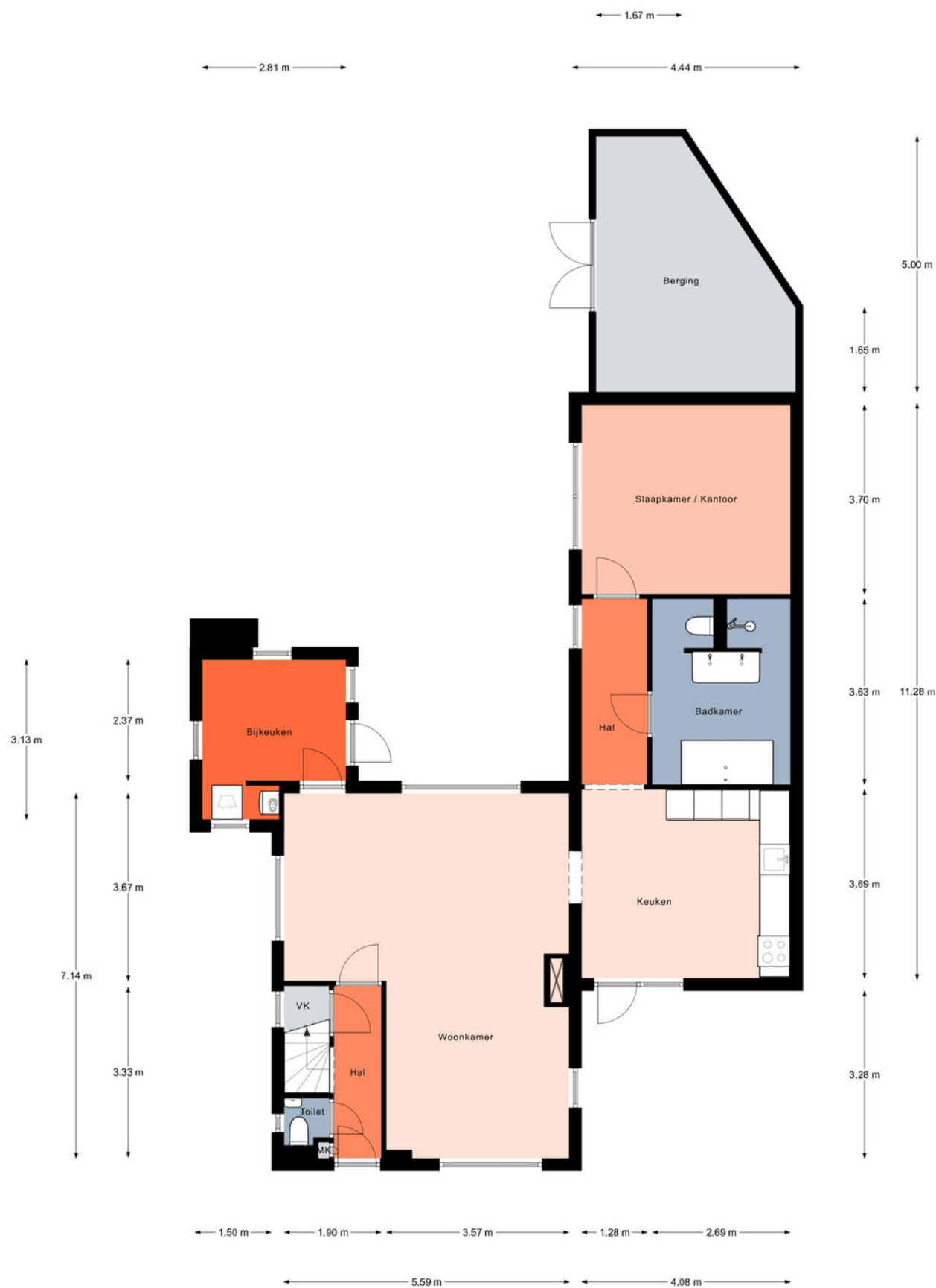








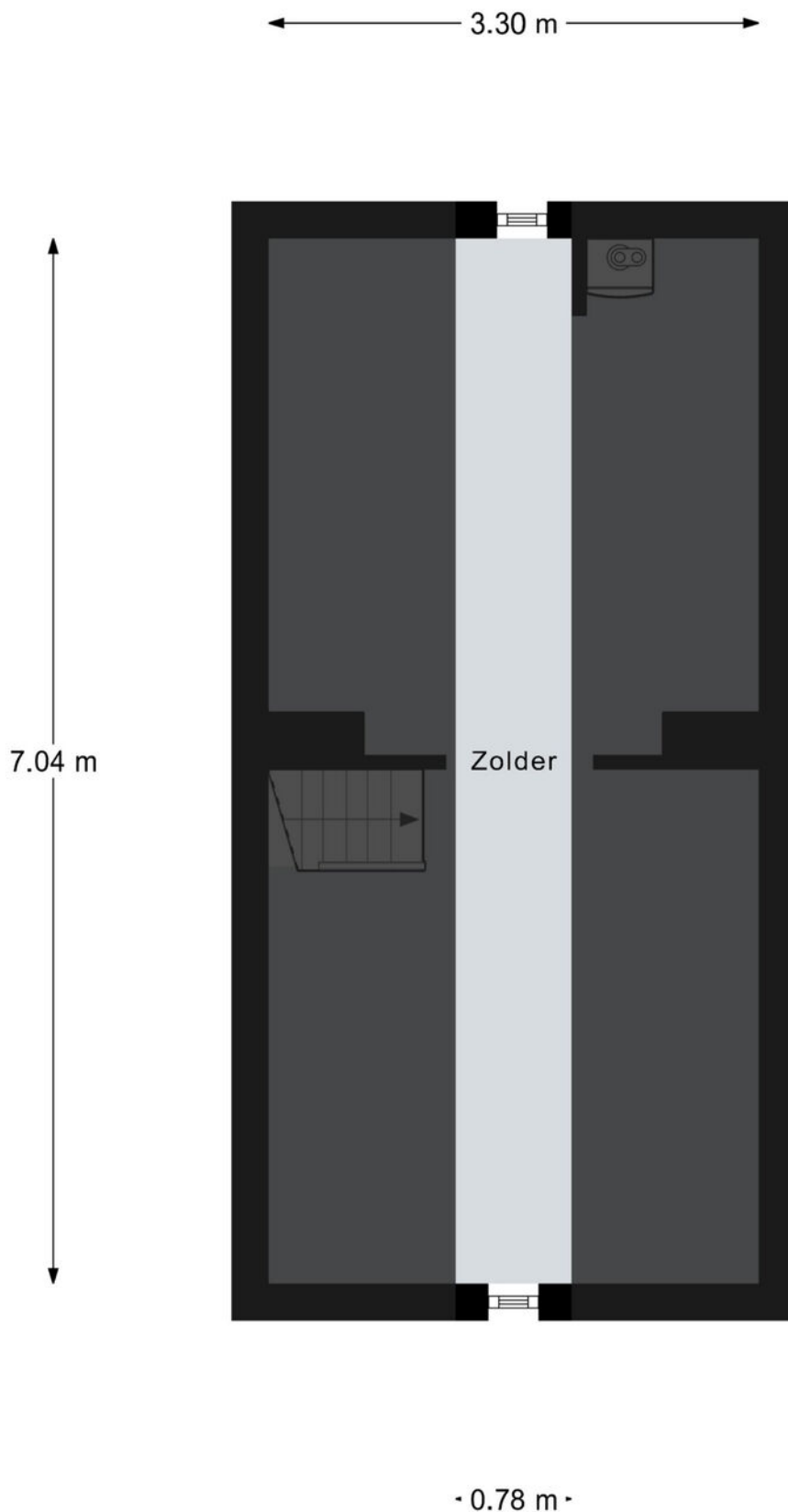
Plattegrond



Plattegrond

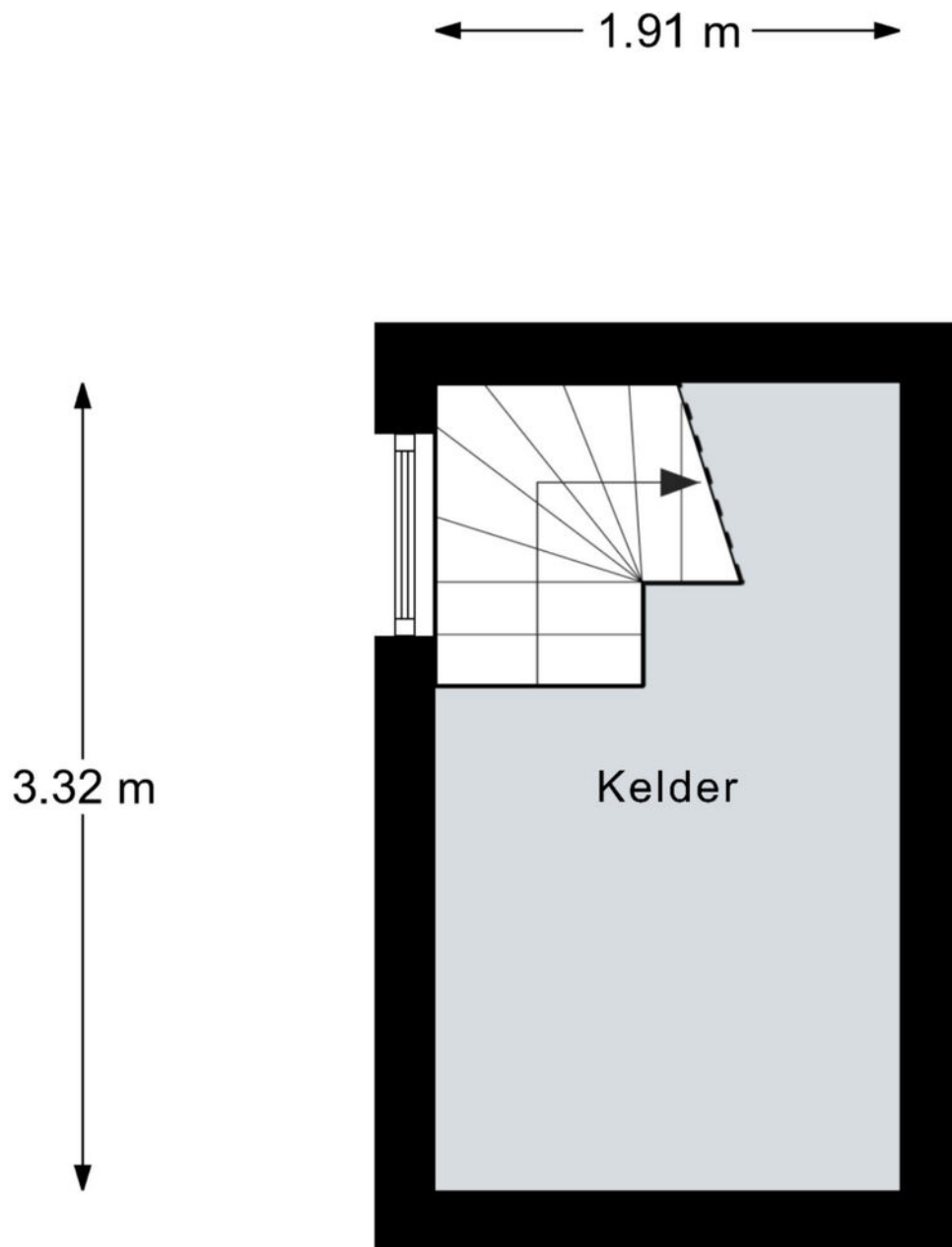


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond

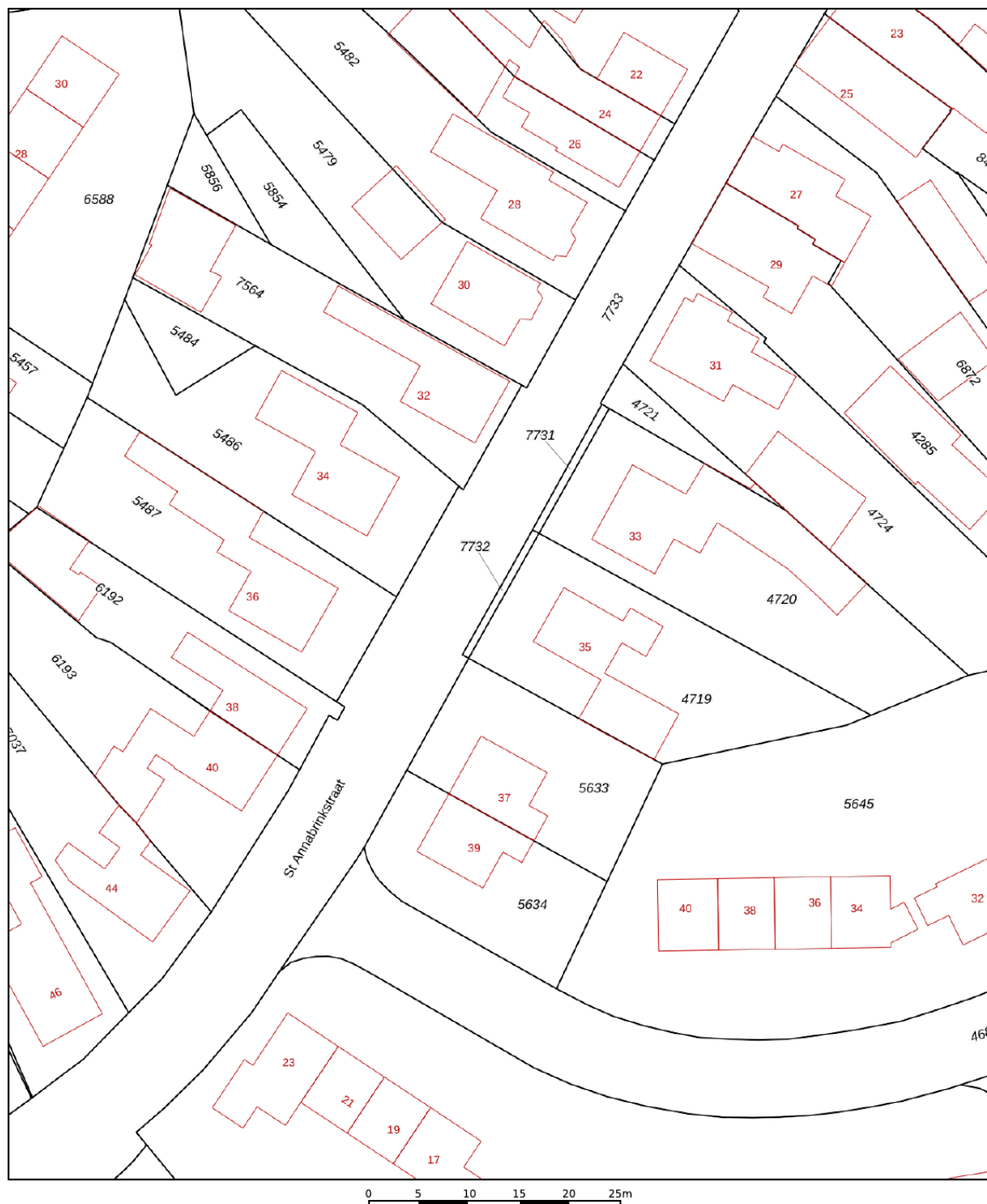


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Huisnummer

———— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stad-Delden

Sectie A

Perceel 7732

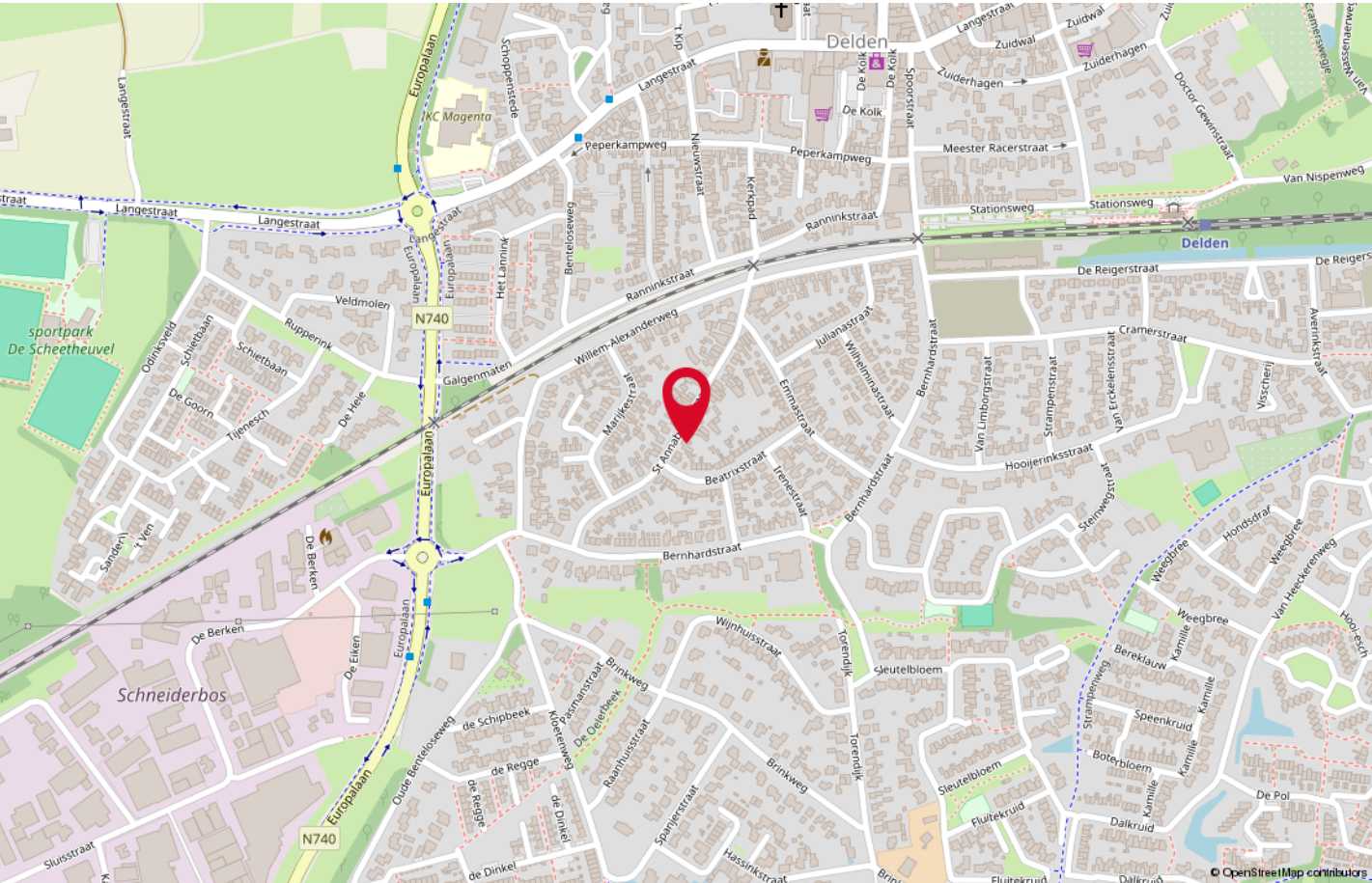
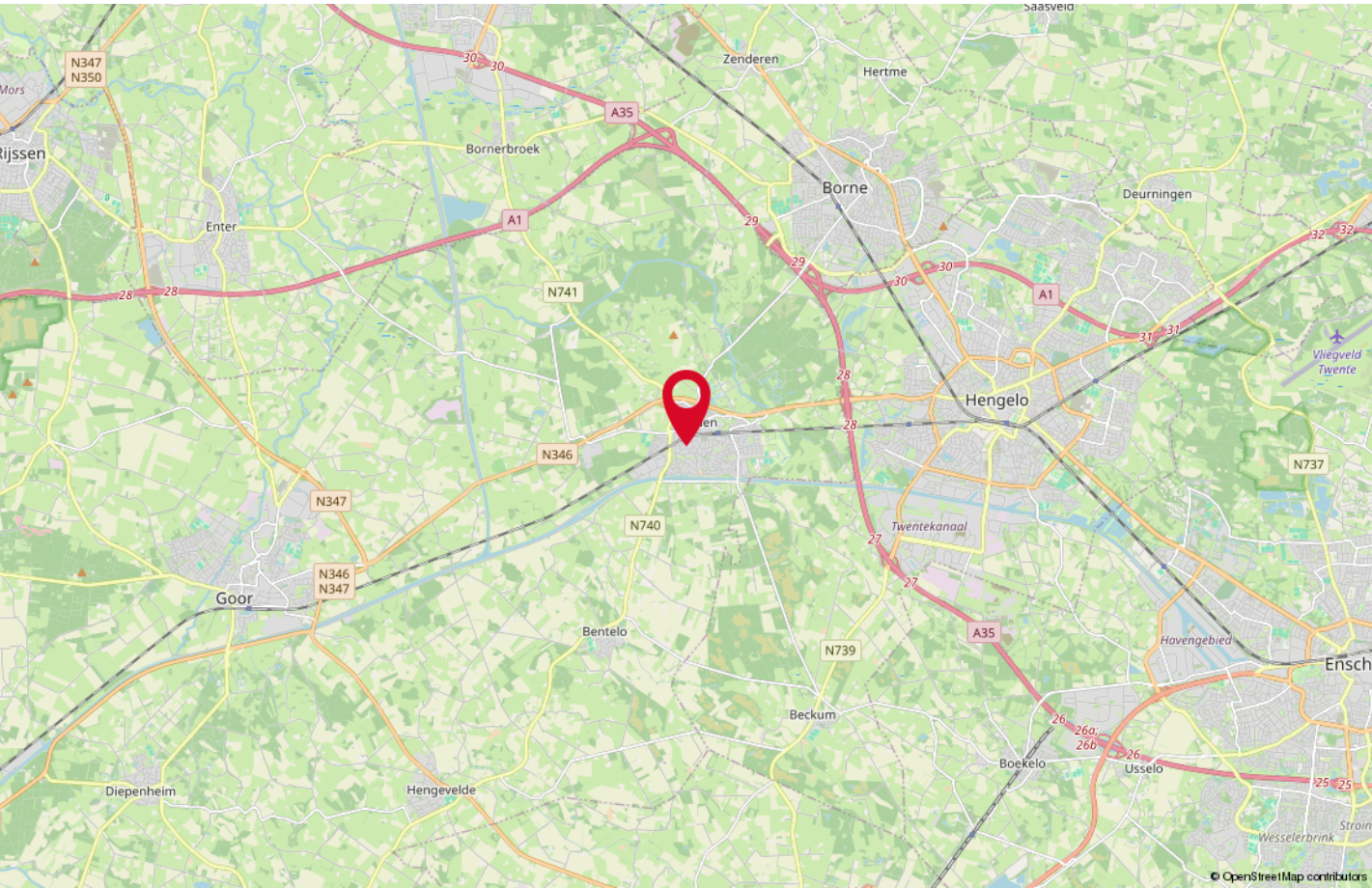
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplank slaapkamer, boven akoestische panelen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Eikenhouten plank met plankdragers			X
- Hangkast keuken			X
- Witte keukenkast deurzijde	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Planken nissen badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Stookhout hok			X
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- Containerombouw			X
- Plantenbak incl. boompje voortuin	X		

Ons team staat voor jou klaar!

Met vestigingen in Hengelo, Borne, Delden en Enschede vind je bij Prisma ERA Makelaars een schat aan kennis en ervaring. Het eerste kantoor van Prisma ERA Makelaars werd in 2004 gestart, vanaf deze periode hebben wij enorm veel ervaring en kennis opgedaan met het taxeren van de meest uiteenlopende gebouwen, van rijtjeswoningen tot kerken en scholen. In 2007, 2009 en 2018 volgden de andere kantoren. Deze enorme hoeveelheid kennis, aangevuld met de ervaring van nieuwe makelaar-taxateurs, staat nog altijd voor je klaar.

Altijd direct en persoonlijk contact met je eigen makelaar

Een grotere organisatie betekent een groter bereik voor je huis in de verkoop. En een groter bereik om voor jou een passend huis te vinden.

Tegelijkertijd blijft je contact bij ons lekker snel en persoonlijk dankzij de kleine kantoren in Hengelo, Enschede, Borne en Delden.



Meer informatie

Deze brochure van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het maken van een afspraak voor een bezichtiging en/of het uitbrengen van een bod.

Aankoopmakelaar of verkoopmakelaar?

Eigenlijk bestaan er 2 soorten makelaars: verkoopmakelaars en aankoopmakelaars. Een verkoopmakelaar treedt op namens de verkoper van een huis en een aankoopmakelaar namens de koper. Hoewel een makelaar beide rollen kan vervullen, mag hij dit nooit doen rond de transactie van een en hetzelfde huis. Hij mag slechts de belangen behartigen van of de koper of de verkoper. Vergelijk het maar eens met twee mensen die een juridisch geschil hebben, dan neemt elke partij een eigen advocaat in de arm. Met een makelaar is het eigenlijk net zo. Als hij al voor de verkoper werkt, kan hij onmogelijk de koper eerlijk adviseren, andersom geldt dat natuurlijk ook. Prisma ERA Makelaars treedt in dit geval op voor de verkopende partij en behartigt dus de belangen van de verkoper. Als potentiële koper heb je een onderzoeksplicht. Dit houdt in, dat je een eigen verantwoordelijkheid hebt en bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten. Om deze reden adviseren wij alle kandidaten een eigen adviseur/deskundige in te schakelen, bijvoorbeeld jouw eigen NVM makelaar en/of bouwkundige.

Onderhandelen

Een huis kopen is vaak de grootste uitgave die mensen doen tijdens hun leven. Helaas is er niet altijd voldoende tijd om over zo'n grote beslissing na te denken en moet er vaak snel besloten worden, zeker als de markt schaars is. In dat geval krijgen emotionele argumenten vaak de overhand en juist als het op onderhandelen aankomt, is het zaak je hoofd koel te houden. Door de aankoopmakelaar van Prisma ERA Makelaars voor je te laten bieden, is de kans veel kleiner dat je te veel voor het huis betaalt, hij is immers alleen rationeel bij het huis betrokken maar kan ook dankzij zijn deskundigheid en ervaring veel beter inschatten wat de werkelijke waarde is van het huis. Ook zal hij je wijzen op eventuele ontbindende voorwaarden die je aan het bod kunt koppelen.

Biedingen

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

NVM Koopovereenkomst

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal door Prisma ERA Makelaars de standaard koopakte (NVM model) worden opgesteld. In de koopakte wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de gerealiseerde koopsom (aan een bankgarantie zijn kosten verbonden), tevens zal er worden vermeld indien er geen energielabel aanwezig is, koper hiermee akkoord gaat. Voorbehouden (behoudens het financieringsvoorbehoud) kunnen alleen worden opgenomen in de akte, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. Je krijgt een concept van de overeenkomst met een toelichting per mail. Vervolgens wordt er een afspraak gemaakt om de overeenkomst samen door te nemen en te ondertekenen, waarna je één ondertekend exemplaar ontvangt. Na ontvangst van de getekende koopovereenkomst heb je als koper wettelijk 3 dagen bedenktijd om van de overeenkomst af te zien. De makelaar zorgt voor verdere afwikkeling en zal de met de eigendomsoverdracht belaste notaris op de hoogte stellen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Vaak wordt bij de koop door de koper ontbindende voorwaarden financiering opgenomen. Indien hierover geen speciale afspraken zijn gemaakt, wordt er uitgegaan van een financiering van koopsom en kosten koper van het gekochte tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven, indien kopers met z'n tweeën kopen op beide inkomens. Doet de koper een beroep op de ontbindende voorwaarde, dan dient hij goed gedocumenteerd aan te tonen dat hij zich heeft ingespannen om financiering te verkrijgen. De koper dient in ieder geval twee schriftelijke afwijzingen met het bericht van ontbinding mee te sturen. Of hij daarmee kan volstaan, zal mede afhankelijk zijn van de inhoud van de afwijzing.

Ouderdomsclausule

Bij de verkoop van een woning ouder dan 20 jaar zullen wij te allen tijde een clausule in de koopakte opnemen, waarin staat dat koper ermee bekend is dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager zijn dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de kwaliteit van o.a. vloeren, daken, de fundering, de rookkanalen, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventueel aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zwam en dergelijke) en/of houtworm en boktor, alsmede de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door koper gekochte voorgenomen gebruik.

Asbest clausule

Bij panden ouder dan 1994 wijst de verkoper de koper er nadrukkelijk op – gelet op de periode waarin het verkochte is gebouwd – dat de mogelijkheid bestaat dat er in het verkochte asbesthoudende materialen kunnen worden aangetroffen. Deze stoffen kunnen met name worden aangetroffen in vloerzeilen van voor 1983, in afvoerbuizen, als brandwerend materiaal in rookkanalen of als golfplaten van schuren en/of berging. Asbesthoudende materialen, zoals hierboven bedoeld en indien aanwezig, zullen in het verkochte achterblijven. Bij verwijdering van de eventueel in het verkochte aanwezige asbesthoudende materialen, dienen op grond van milieu- wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper uitdrukkelijk van alle aansprakelijkheid die uit de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in het verkochte kan voortvloeien.

De notariële overdracht

Op de dag van de notariële overdracht vindt voorafgaand een inspectie van de woning plaats. Het is gebruikelijk om een inspectieafspraken te maken met verkoper, koper en de makelaar. De inspectie is bedoeld om gezamenlijk te controleren of de woning conform afspraak wordt achtergelaten. De inspectie neemt ongeveer 30 minuten in beslag. Het is belangrijk om tijdens de inspectie gezamenlijk de lijst van zaken door te nemen en de meterstanden op te nemen. De kosten van nutsvoorzieningen zoals gas, water en elektra gaan vanaf de dag van de overdracht over op de koper. Na de inspectie gaan we gezamenlijk naar de notaris waar de akte van levering wordt doorgenomen en ondertekend. Tenslotte zal de overdracht van de sleutels plaatsvinden.

Waarborgsom / bankgarantie

Wanneer u als koper een bieding uitbrengt op een object uit onze portefeuille en er komt een koopovereenkomst tot stand, dan wordt door de verkoper een waarborgsom of bankgarantie van u verlangd. Deze waarborgsom / bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief geworden is, gestort te zijn. De gegevens in deze prospectus zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten ontleend worden.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Aan vermelde afmetingen dan wel aan de toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door kopers dan ook geen rechten worden ontleend. Noch de verkoper, noch ons kantoor, aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding





Langestraat 41
7491 AA Delden
074-3766777
delden@prismamakelaars.nl
www.prismamakelaars.nl